

高雄市大眾捷運系統橘線O9站（A基地）土地開發案



招商說明會 - 簡報 -

主辦機關：高雄市政府

執行機關：高雄市政府捷運工程局

招商顧問：仲量聯行股份有限公司

113年8月8日



仲量聯行

灣市38BOT
統一超商

鼓山長照ROT+BOT
福睿長照社團

Y10民族站
國城X高興昌

高雄市 榮登113上半年 全國招商王 303億

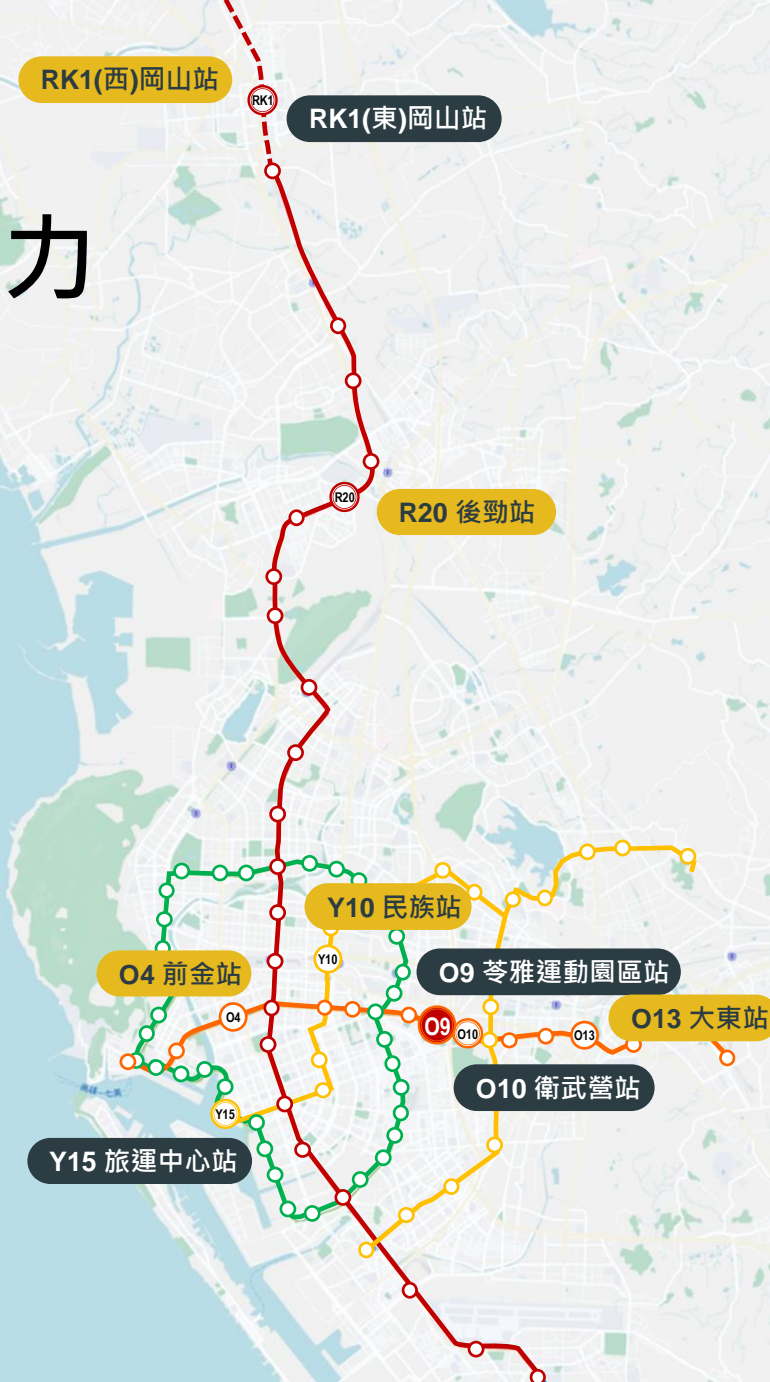
O13大東站 國城X高興昌

左營高鐵科技之心 國揚



高雄捷運TOD 提升城市國際競爭力

- ✓ 建構新雙環交通路網
- ✓ 強化東西向都市連結
- ✓ 形塑策略性場站節點



招商中

興建中



RK1(東) 岡山站



RK1(西) 岡山站 達麗建設



Y15 旅運中心站



O4 前金站 名軒開發



O10 衛武營站



Y10 民族站 大港捷匯



R20 後勁站 鑲揚及福裕

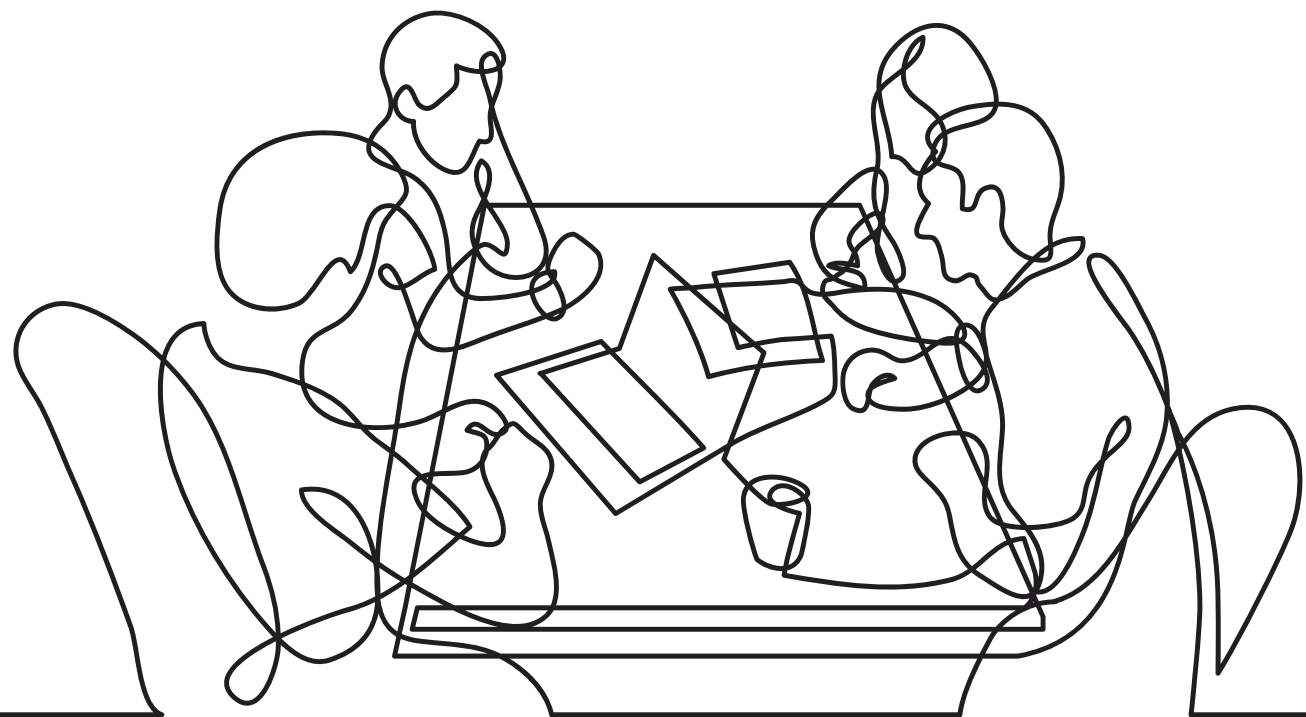


O13 大東站 大東智捷

簡報大綱

- 壹、基地條件及投資潛力
- 貳、開發及權益分配
- 參、甄選條件及程序說明

壹、基地條件及投資潛力



高雄整體發展構想



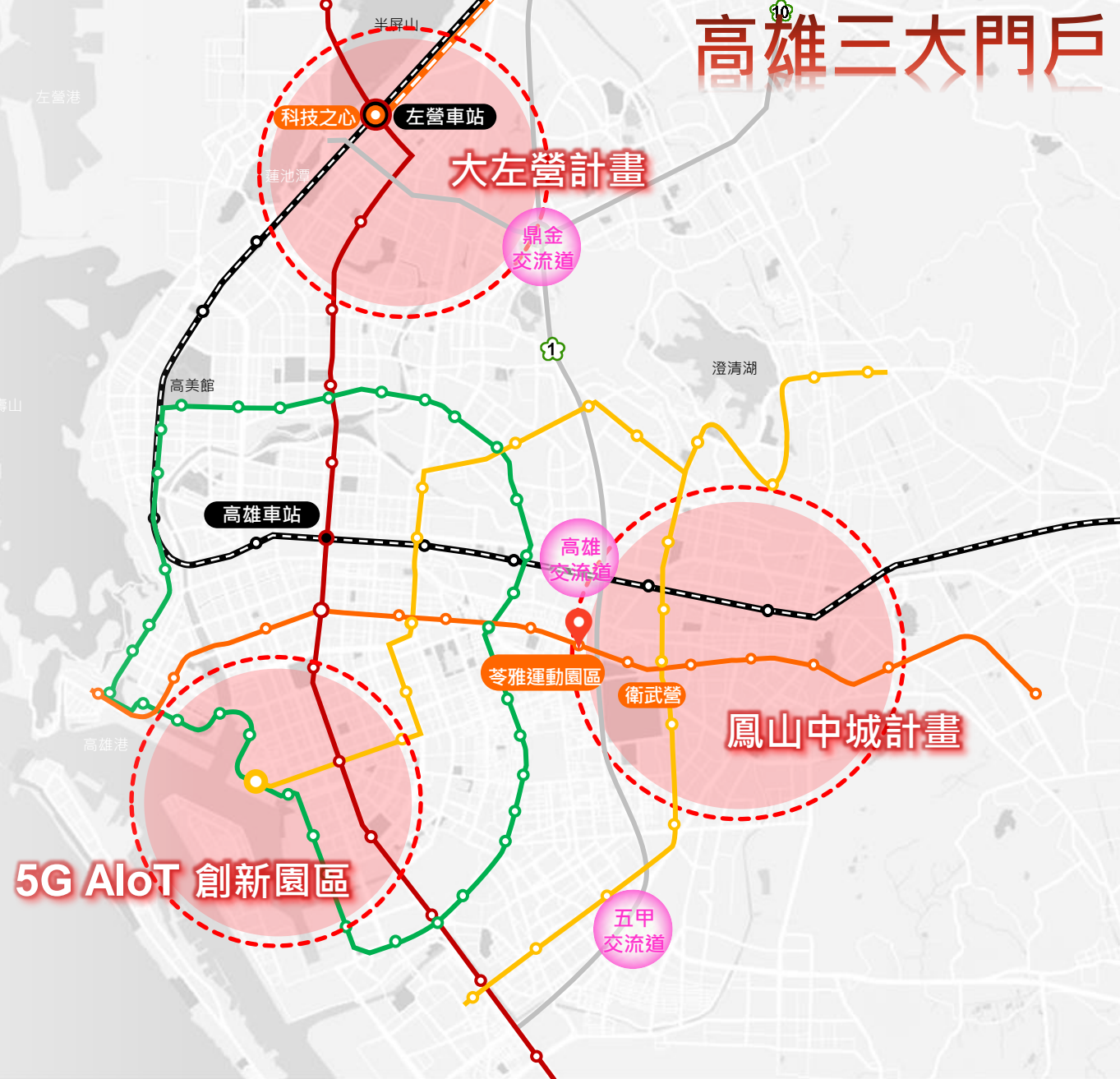
Power city
動力城市 經貿首都



Landscape protection
多元文化 適性發展



Upgrade
友善投資 創新產業



O9站基地區位



重大公共及捷運軌道建設，帶動整體區域發展



本次招商範圍：A區基地



基地基本資料

全基地範圍	約6,137 坪		
分區規劃	A區基地	B區基地	C區基地
開發面積 (坪)	1,571	1,436	3,131
法定建蔽/容積	70.0% / 630.0%	70.0% / 630.0%	
土地權屬	高雄市	高雄市	高雄市
開發量體	約 1.77 萬坪	約 1.63 萬坪	約 3.62 萬坪
商業設施比例	鼓勵低樓層設置商業設施		



武廟生活圈

苓雅運動中心

國道1號

1

09
苓雅運動園區站

中正運動場

中正一路

B基地

C基地

計畫位置

市立青少年籃球場

A基地

四維羽球館

600公尺天空環場步道 (規劃示意圖)



健全公共設施. 嶄新運動場域



苓雅運動中心

中正運動場

綠地 中正少棒場

高雄市立青少年
籃球場

滯洪公園

四維羽球場

高雄樂活之心

工作.生活 All in One

A區

B區

C區

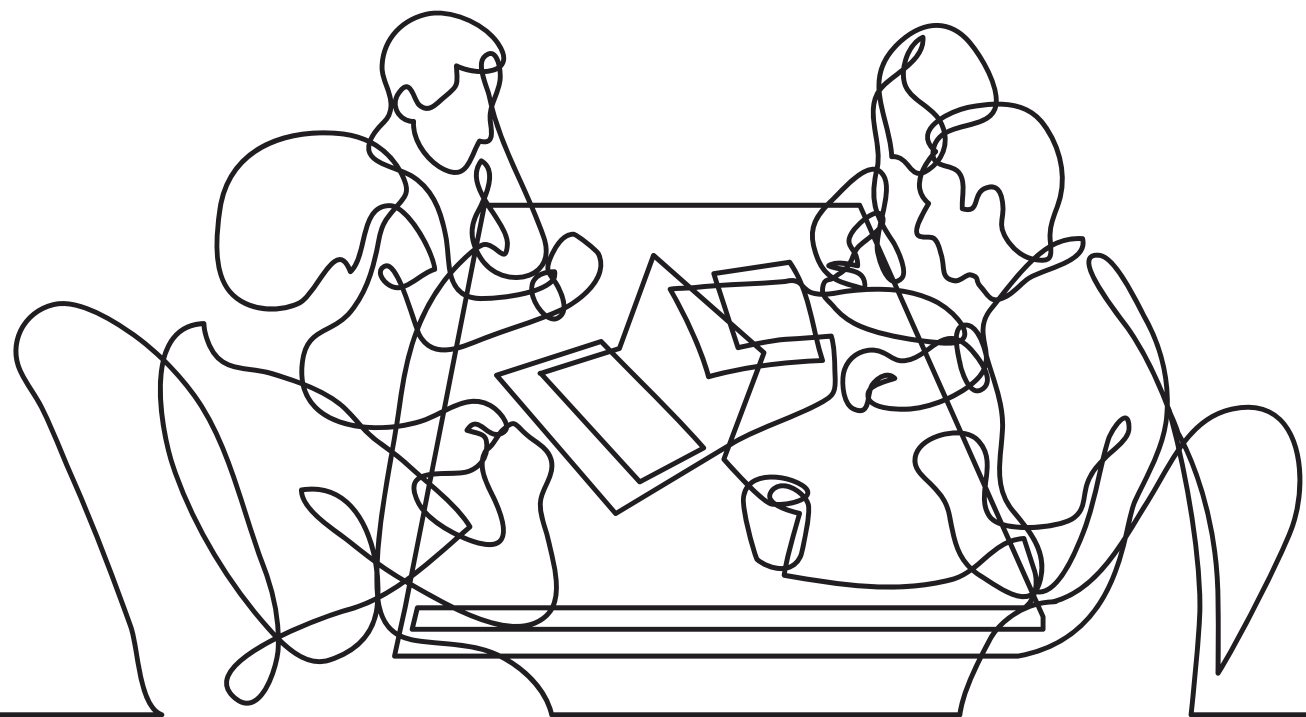
立體連通系統

中正運動場



項目	A區基地
地上層面積(坪)	約15,700
停車位(部)	245部
合計(坪)	約17,650

開發及權益分配



招商條件 - 人行立體連通道系統預留銜口及垂直動線

■ 立體連通空橋

- **A基地投資人應於接臨輔仁路側建築物預留公共空間**，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，**24 小時無償開放供公眾使用**，供未來B 基地開發案投資人銜接人行立體連通道系統使用
- 後續因橘線O9站(B 基地)開發案之投資人為興建人行立體連通道系統，需銜接A基地範圍內之預留銜口空間，其基地範圍內部份**後續仍應由本基地投資人與未來成立之開發大樓管理委員會進行管理維護**



※附圖為都市設計示意圖，立體連通道位置依實際開發規劃為準

招商條件 - 公共設施興闢及費用負擔原則 (1/2)

- 區內公共設施興闢成本，
約2億5,285萬元
- 興闢成本依都市計畫由高雄市政府先行墊付後，由投資人依**基地面積比例負擔費用**

項目	興闢經費
1 滯洪公園、輔仁路側綠地開闢	5,383 萬元
2 中正少棒場移設	8,080 萬元
3 輔仁路、輔仁路7巷、四維一路、綠兼道開闢	11,822 萬元
合計	2億5,285 萬元



招商條件 - 公共設施興闢及費用負擔原則 (2/2)

- A基地應負擔費用：**新臺幣6,473萬元(含營業稅)**，得納入建物貢獻成本
- 最優申請人應於簽訂契約之日起30日內，先繳付**新臺幣1,950萬元**予捷運局指定專戶，其餘費用經接獲捷運局有關分期方式之指示後為分期繳付
- 於公共設施用地開闢期間，依行政院主計處公布之高雄市營造工程物價總指數，就本開發案公告當期（113年07月）與公共設施興建工程完竣當期物價指數**漲幅未超過2.5%之部分**，就漲幅部分金額由投資人負擔，並得納入建物貢獻成本；如漲幅超過2.5%，則超過部分由本府高雄市大眾捷運土地開發基金支應

招商條件 - 相關規範及權益分配

空間設施規劃

- 公共托育設施：設置於1~3F，使用面積**至少100坪**之連續空間
- 親子館：設置於1F，使用面積**至少100坪**之連續空間
- 配合周邊整體商業發展，開發建物之**地面層**以規劃**商業服務空間**為原則

建築標章規範

- **銀級**（含）以上綠建築及智慧建築標章、耐震設計構想

土地所有人權益分配

- 土地所有人應分配之權益，扣除公共托育設施及親子館權值，剩餘採分配建築物及土地
- 投資人**得提出權利價值權利金給付計畫**

其他費用

(得納入建物貢獻成本)

- 專案管理機構費用：**新臺幣1,792萬元(含營業稅)**，簽約30日內繳付538萬元予捷運局指定專戶
- 前期規劃及招商作業費用：**新臺幣480萬元(含營業稅)**，於投資契約簽約前依甲方通知期限內一次繳交

預估投資總金額

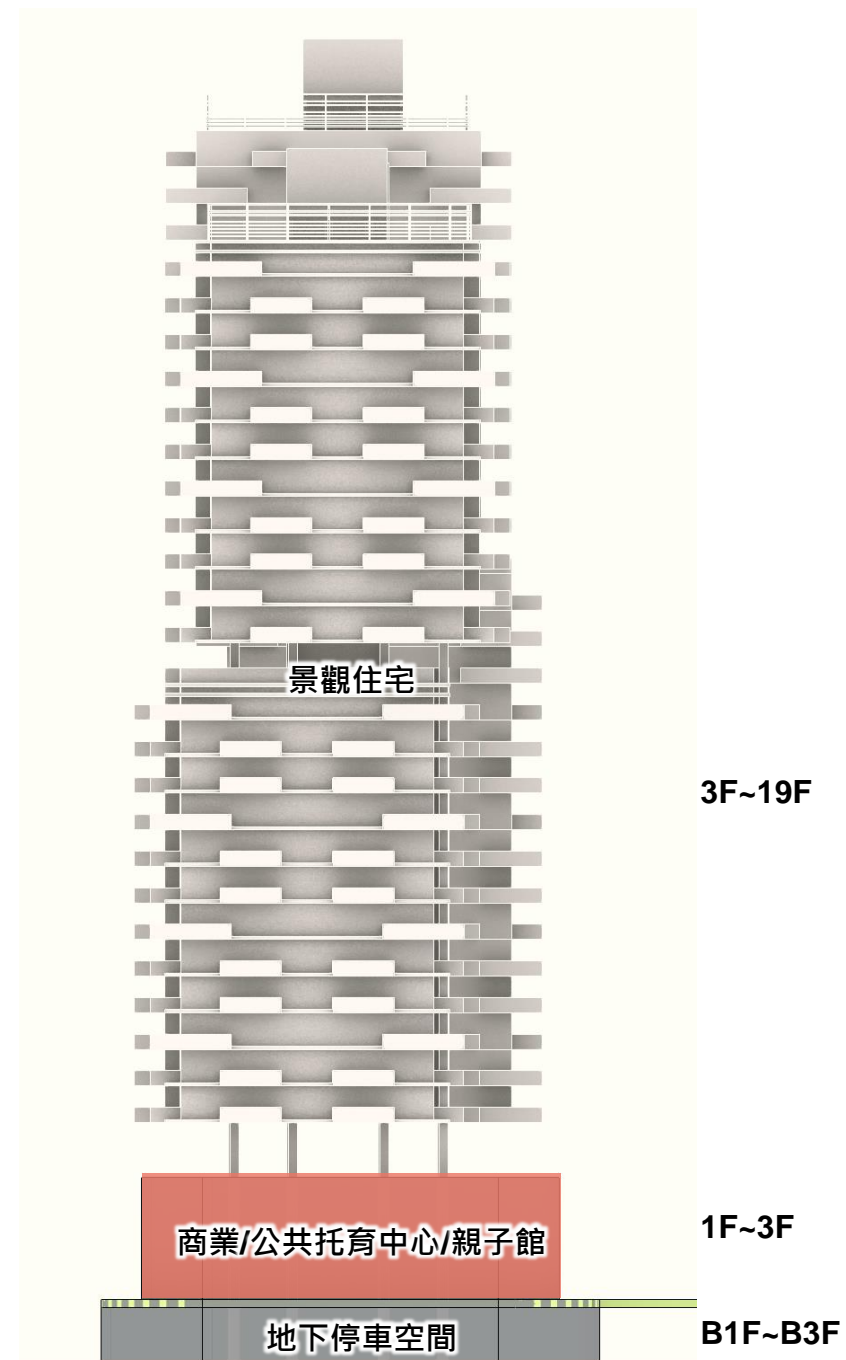
- 預估投資總金額約 **36.3** 億元

項目	金額 (億元)
工程營造費 (19F/B3)	31.78
建物設計費	0.40
利息費用	1.22
投資稅管費用	2.14
其他 (PCM費用、公共設施興關費用、前置作業費用...等)	0.77
預估投資總金額	36.3
平均成本	新建工程 20.6 萬/坪

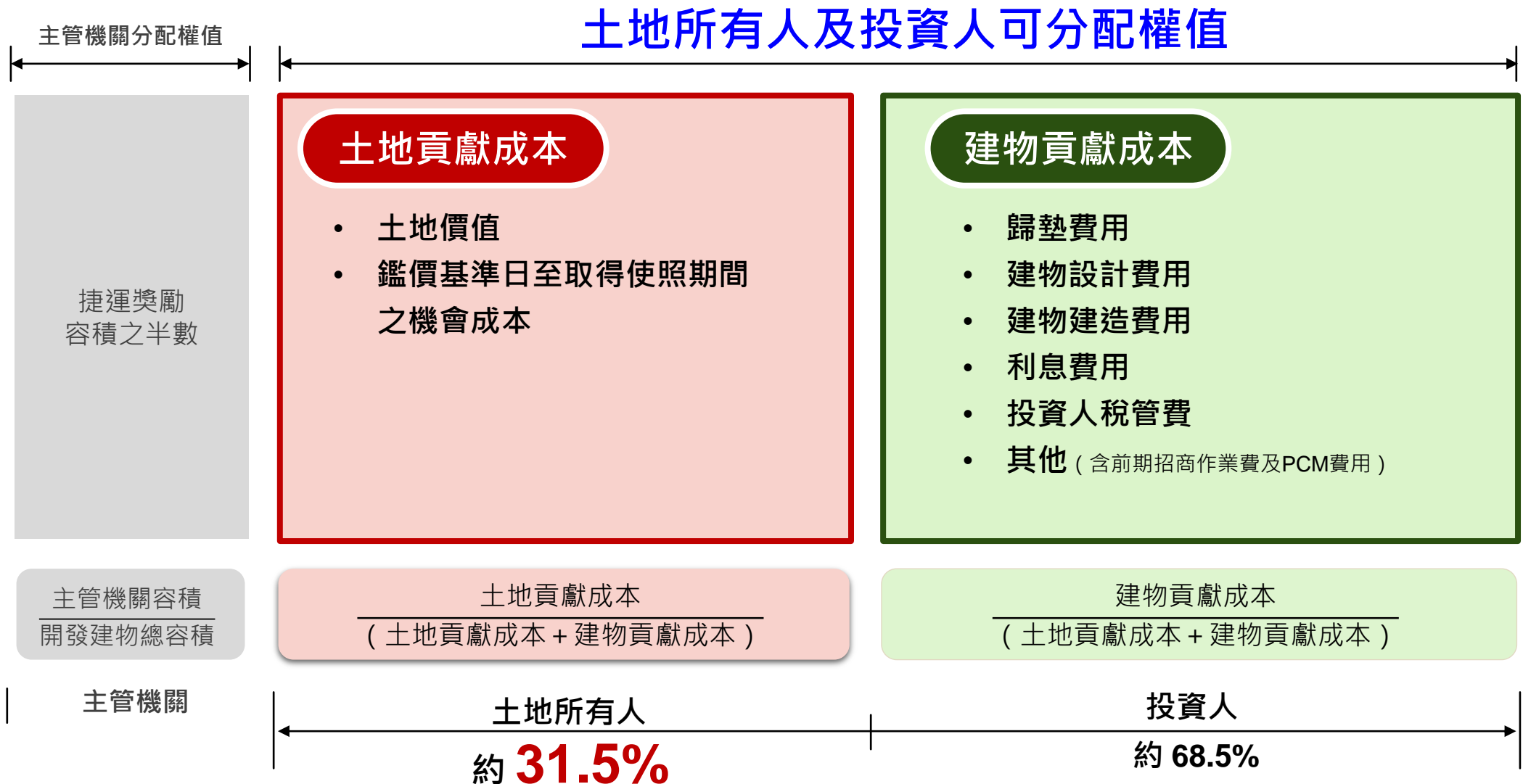
開發建物評估單價

- 預估總樓地板面積約 **1.77** 萬坪
- 總銷約 **65.3** 億元

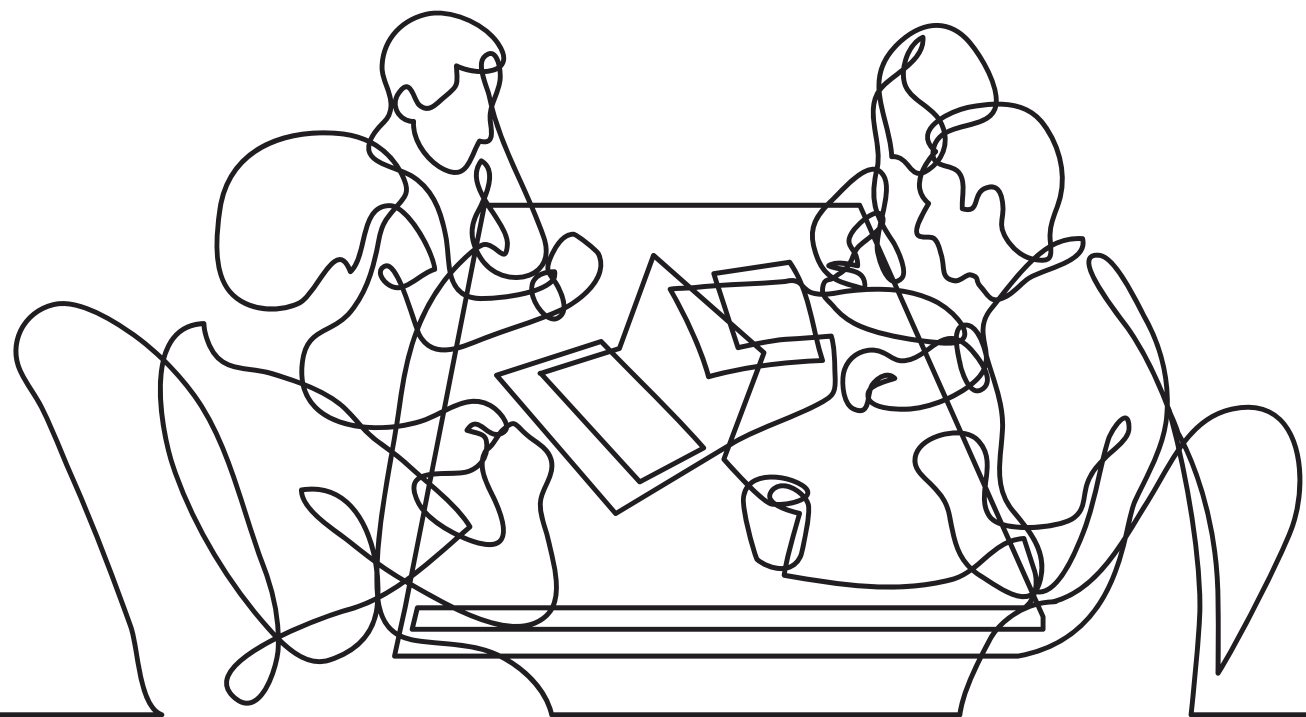
銷售樓地板面積	平均單價
15,670坪 (不含停車位)	1F 約 60 萬/坪
	2F以上 約 37 萬/坪
245席 地下停車位	約 200 萬/位



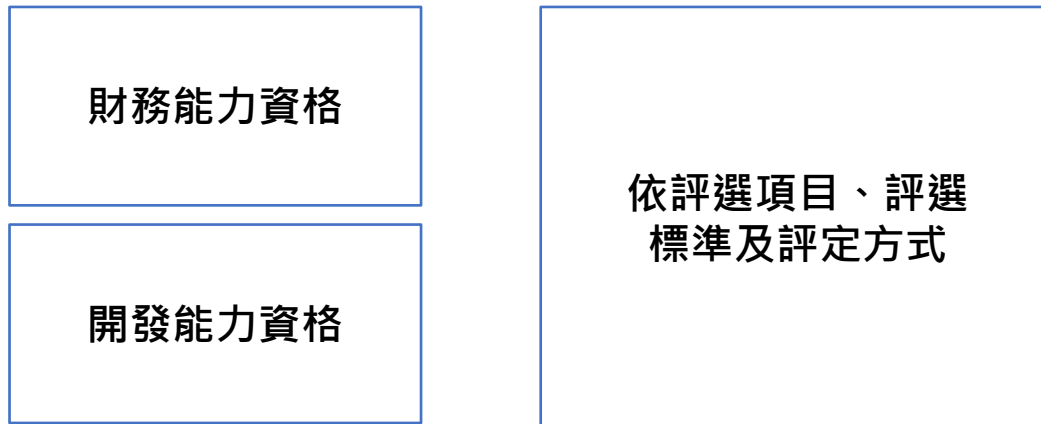
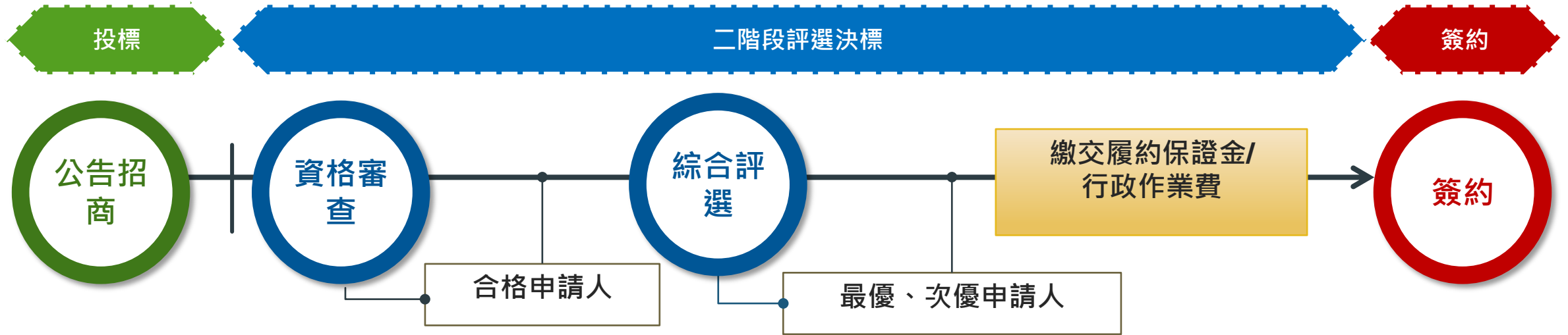
權益分配流程 - 高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配須知



甄選條件及程序說明



評選方式：資格、綜合評審二階段



申請條件 - 申請人及財務能力資格

- 符合法令規定之 **本國公司** 及 **國外公司** (不含大陸地區公司)
- 得由 **1法人單獨提出** 投資申請 或 **2法人以上共同提出** 投資申請
(若共同申請人成員達 **5法人(含)以上者** , 應成立**新專案公司** 與本府簽訂投資契約書)
- 財務能力

法人權益合計

不低於 **30% x 預估工程費** (9 億 5,337 萬元)

最近一會計年度 或 公告期間內連續12個月

各法人均須符合

- 流動資產不低於流動負債
- 總負債金額不超過權益 **4 倍**
- 速動比率不低於 **10%** , 若**流動資產不低於流動負債之1.2倍**則不受速動比率限制
- 保險業以資本適足率符合保險法規定 , 不受負債(流動比、總負債與權益比、速動比) 規定限制
- 無不良票據信用或授信紀錄
- 依法繳納營業稅及營所稅

最近一會計年度 或 公告期間內連續12個月

申請人開發能力資格

最近 **10 年** 內完成 **與本案性質相同或相當實績**

單一實績

不低於 **10.59 億元**
(1/3 預估工程費)

或

累積實績

不低於 **31.78 億元**
(預估工程費)

能力資格採計

- 性質相同或相當實績 (得包括住宅、辦公、商場或住商混合大樓等)
- 以申請人公司為限 (控制公司、從屬公司或相互投資公司不得採計)，合併財報子公司之開發實績得採計
- 房地已銷售依損益表**營收**認列、未銷售依資產負債表**成本**
- 保險業得以投資性不動產科目認列

規格標評分項目重點 (1/2)

評分項目	評分重點	配分
壹、申請人團隊組成與實績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請人背景、相關實績經驗 ■ 申請人企業經營狀況、企業誠信、商譽及社會責任(ESG)落實、財務能力、捷運土地開發執行經驗 ■ 簽約主體之原公司或新設專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工 	10
貳、開發構想、時程、規劃、建築計畫與工程可行性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發構想：本計畫目標、發展定位、配合政府推動i運動高雄運動產業發展構想、與周邊區域之運動設施空間串連性 	5
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基地位置、範圍與土地權屬 ■ 土地使用計畫、開發成果處分方式 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築計畫：開發項目、內容與用途（需包含公共托育設施及親子館需求設計）、建築設計（含各樓層建築面積計算表）、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書、建築亮點營造及地標構想 ■ 綠建築（銀級）、智慧建築（銀級）及耐震設計 ■ 與捷運系統相關設施銜接計畫 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 依建築相關法令應檢附之防災計畫及交通影響評估計畫，及依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等 	5
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發時程計畫 	

規格標評分項目重點 (2/2)

評分項目	評分重點	配分
參、經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想	<ul style="list-style-type: none"> ■ 營運管理計畫：預計引進營業項目、營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、能力及相關經驗及招商經營計畫、行銷推廣計畫；如有承租土地所有人分回之商業設施經營管理規劃構想 ■ 與捷運營運機構之合作構想（如附屬商業設施開發） 	5
肆、財務與權益分配計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估自有資金比例、預估投資總金額、預估本基地開發建物總權值、預估營運收支總金額、分年現金流量、資金籌措與償債計畫、投資效益分析、敏感度分析、風險評估及管控機制。 ■ 權益分配計畫：投資人與土地所有人分配比例與預估分配權值，包含試算過程說明、建議選配原則及其他相關權利義務文件。本案申請人就土地所有人分回之權值，除採分回建築物及土地外，亦得提出權利價值權利金給付計畫。 	25
伍、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公益性回饋：如落實TOD場站開發具體策略、敦親睦鄰、周邊公設設施維護管理或其他公益性回饋構想等。 ■ 落實2050淨零碳排構想：如低碳建築構想、建物能效標章、綠能永續...等。 	10
陸、土地所有人最低分配比例		15
柒、簡報與答詢		5
合計		100

土地所有人最低分配比例與計分方式

■ 土地所有人最低分配比例底價

■ 底價：**31.5%**

■ 土地所有人最低分配比例配分

■ 底價為10分、最高為15分

■ 土地所有人最低分配比例每增加**0.5%**，
可多得**0.5分**，總計至**15分**

■ 土地所有人最低分配比例得分

土地所有人最低分配比例			得分
36.5%	~	以上	15.0
36.0%	~	未達36.5%	14.5
35.5%	~	未達36.0%	14.0
35.0%	~	未達35.5%	13.5
34.5%	~	未達35.0%	13.0
34.0%	~	未達34.5%	12.5
33.5%	~	未達34.0%	12.0
33.0%	~	未達33.5%	11.5
32.5%	~	未達33.0%	11.0
32.0%	~	未達32.5%	10.5
31.5%	~	未達32.0%	10.0
未達31.5%不合格			

申請保證金及履約保證金

申請保證金

3,178萬元

履約保證金

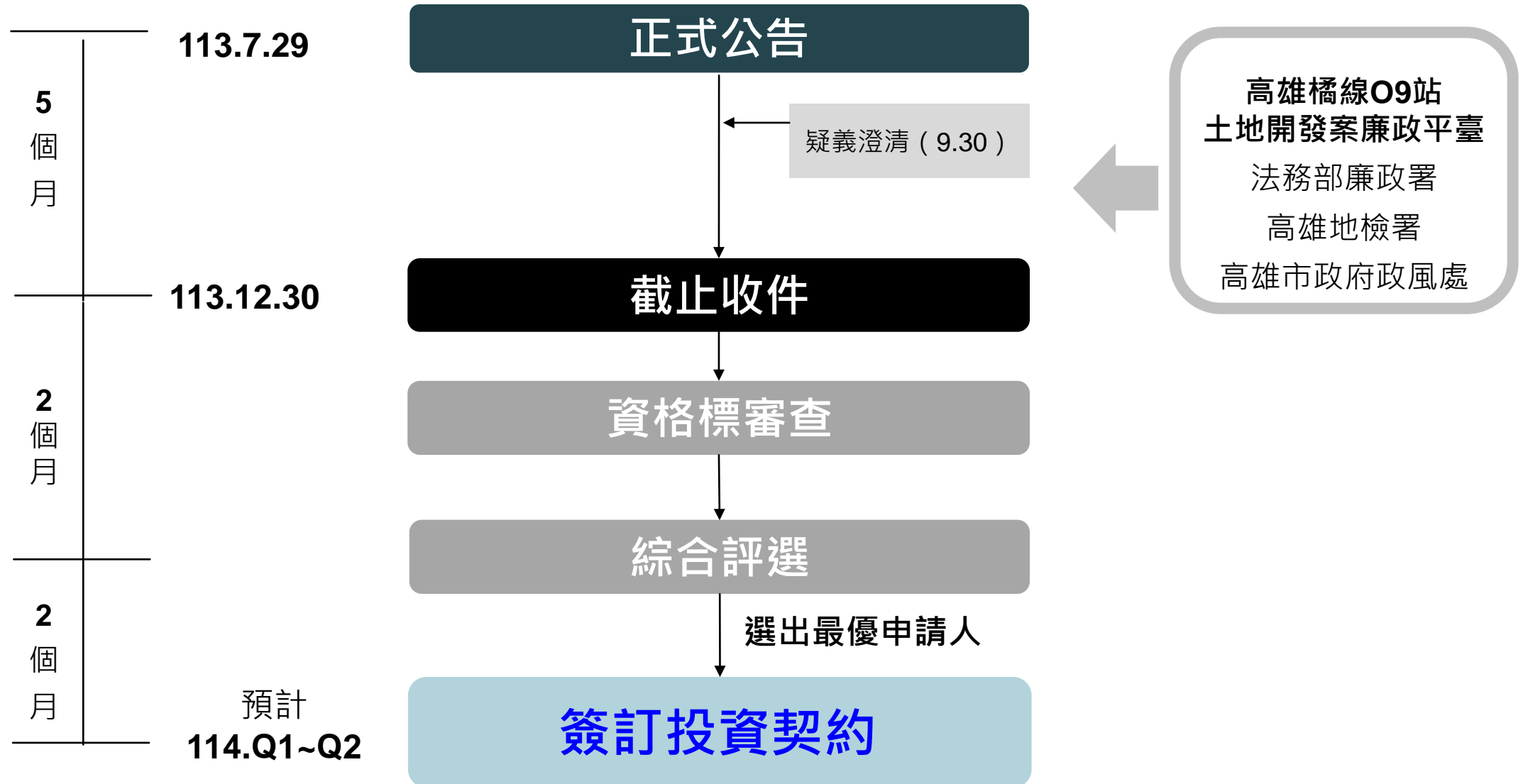
簽約前繳交

預估投資總金額 3 %

繳付方式

- 現金
- 銀行本票、保付支票
- 銀行定期存款單
- 銀行書面連帶保證
- 政府公債
- 保險公司之連帶保證保險單等

預估作業期程



本案優勢

- ✓ 公益設施健全
- ✓ 運動設施完善
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 便捷交通機能
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開





歡迎投資 · 公私協力

打造高雄運動樂活新門戶



招商顧問： **JLL** 仲量聯行股份有限公司
仲量聯行